

جمعية المهندسين الملكية المصرية

مشروع قانون تخطيط المدن

المحاضرة

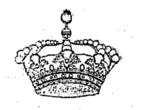
التى القاها حضرة صاحب العزة

محمد عز فاند بك

مدير قسم البلديات والمجالس المحلية

(يوم ١٧ مايو ١٩٢٩)

م. مصر ٣٠٥٦/٢٩/٦٠٠



جمعية المهندسين الملكية المصرية

مشروع قانون تخطيط المدن

المحاضرة

التى القاها حضرة صاحب العزة

محمد عرفان بك

مدير قسم البلديات والمجالس المحلية

(يوم ١٧ مايو ١٩٢٩)

م٠ مصر ٦٠٠/٢٩/٣٠٥٦

مشروع قانون تخطيط المدن

منذ خمسة أعوام تقريباً ابتدأنا بقسم البلديات فى تنفيذ برنامج شامل لوضع مشاريع كاملة تخطيطية لبلاد القطر التى تحت اشراف هذا القسم فيما يختص باعمال تنظيمها تحوى تعديلا لجميع شوارعها المهمة بما يتفق مع أصول الفن الحديث لتخطيط المدن ومراعاة الظروف الخاصة بمدن القطر المصرى كالمناخ ومهب الرياح وقوة الشمس والعوائد والأخلاق وطرق النقل الخاصة بنا الى آخره وانشاء المتنزهات التى تحتاجها للتهوية والتجميل وذلك بازالة الجبانات القديمة التى فى داخل المدن أو البرك والمستنقعات التى حواليها أو ازالة بعض المساكن الغير صالحة للسكن والغير صحية كما أننا لم نهمل فى هذه المشاريع الكاملة احتياجات التوسع والعمران السريع المشاهد فى جميع مدن القطر فى الوقت الحاضر وذلك لتخطيط جميع الاراضى الزراعية التى تكتنف المدن خصوصاً من نواحيها الشمالية وهو الاتجاه الذى تكبر فيه المدن المصرية للانتفاع بالرياح الشمالية التى تهب على القطر فى

المجهود الحاضر لاصلاح المدن وتجميلها.

أغلب فصول السنة ولم يمنعنا من اتمام مثل هـذه المشاريع الـكاملة لجميع بلاد القطر الا عدم وجود خرائط حديثة مجهزة بواسطة مصلحة المسـاحة لـكل البلاد مما جعلنا نتمم ما أمكـننا الحصول على خرائطه ونؤجل البـاقى حتى يتم وضع هذه الخرائط قريباً ان شاء الله .

وقد ظهر لنا فى عدد البلاد القليل الذى اتممنـاه ويبلغ حوالى العشرين بلدة ان تنفيذ مثل هذه المشاريع بالسلطة الضيقة التى تمنحها القوانين القائمة لنزع الملـكية والتنظيم غير متيسر مطلقاً الا على عدد كبير جدا من السنين مما يجعل فائدتها قليلة ان لم تكن غير محسوسة بالمرة ولما كان تنفيذ مثل هذه المشروعات دفعة واحدة أو فى عدد معقول من السنين يكلف السلطات المحلية نفقات طائلة لاطاقة لها بها ولاتحتملها ميزانياتها الضعيفة مع افتقارها لمشاريع الاصلاح الاخرى فليس امامها الا انتظار الاعوام الطويلة وهو المتبع فى الوقت الحالى فننتظر ايلولة المنـازل للسقوط لتوسيع بعض الشوارع المقررة أو فتح الميادين المعتمدة أما المنشآت الحديثة والمتينة فلا تمس وقد تـكون الحاجة شديدة لازالتها

حتى يمكن توسيع شوارع مهمة جداً ضاقت بمقدار المرور الذى يخترقها الآن ولكن اثمانها العالية تجعل السلطات المحلية عاجزة عن ازالتها .

النقص فى القوانين الحالية

قانون نزع الملكية

تنص المادة الأولى من هذا القانون على جواز نزع ملكية العقارات للمنافع العامة ونزع ملكية كل أو بعض العقارات المجاورة لها إذا كان أخذها لازما لحسن الوصول الى الغاية المقصودة :

قصر المنافع العامة على احوال قليلة جسدا

قد عجزنا عجزا تاما عن حمل قسم قضايا الحكومة على التوسع فى تفسير الجزء الأخير من هذه المادة الا وهو حسن الوصول الى الغاية المقصودة وجعله يشمل المناطق غير الصحية أو المناطق الصناعية أو لامكان إنشاء مبانى العمال أو لنزع ملكية العقارات المجاورة للشوارع الجديدة وإعادة بيعها بشرط الى آخره إذ لا يخفى على حضراتكم الفوائد التى تعود على البلاد من نزع ملكية مناطق كاملة متى ماثبت أنها غير صحية وإعادة تخطيطها بشوارع فسيحة والتصرف

فى أراضيها بطريق البيع مع اشتراطات خاصة للمبانى التى ستنشأ عليها كذلك نزع ملكية المناطق الصناعية بعد ما ثبت لنا استحالة تنفيذ القرار الجديد الخاص بها وذلك لما يطلبه أصحاب الأراضى المخصصة للمناطق الصناعية من أثمان لا تتفق مع المعقول لعلمهم ان أصحاب المصانع مجبرون بحسب القرار على انشاء مصانعهم بهذه المناطق مما عطل مشروع المناطق الصناعية تعطيلا تاما .

بقايا العقارات المنزوعة للمنافع العامة

وقد نصت المادة الرابعة من قانون نزع الملكية المشار اليه على شراء بواقى العقارات والاملاك التى نزع بعضها للمنافع العمومية اذا طلب أصحابها ذلك لعدم امكانهم الانتفاع بهذه البواقى الصغيرة فاذا احتفظوا بها ولهم هذا الحق استحال بذلك الاستيلاء على هذه الاجزاء على جانبى الطرق الجديدة لامكان ضمها الى غيرها وبنائها على نسق مخصوص وتعديل مداخل الشوارع المقاطعة تعديلا يسهل حركة المرور ويسمح بترك قطع من الاراضى صالحة للبناء.

نزع ملكية اراضى لانشاء الضواحى

وقد استحال أيضا مع قيود القانون الحالى لنزع الملكية امكان انشاء نماذج الضواحى طبقا للأصول الهندسية

الصحيحة ومبادىء الصحة العامة بما تحتويه من الشوارع
العريضة والمتنزهات الفسيحة وقطع البناء التى يمكن أن تحقق
فى المبانى المستبدة مبادىء الجمال وحلاوة التنسيق .

نزع ملكية اراض لبيوت العمال

أما فيما يختص بمباني العمال فلا يخفى على حضراتكم ان
انشاءها يحتاج الى نزع ملكية أراض واسعة تتفق موقعها
من الوجهة الصحية ومن جهة قربها للمصانع واتصالها
بالمواصلات الرئيسة وهو غير متيسر الآن مع قانون نزع
الملكية الحالى .

بطء اجراءات نزع الملكية

وفوق كل ذلك فقد ظهر بالتجارب أن الاجراءات
الخاصة باعمال نزع الملكية تطبيقا لهذا القانون تسبب عنها
تأخير كبير فى تنفيذ المشاريع مع ضياع الفرص وزيادة
النفقات وذلك لما يستغرقة من الوقت الطويل صدور الامر
العالى الخاص بنزع الملكية وتبليغه للمديرية ونشره واعلانه
للملاك والممارسة ثم الالتجاء الى المحاكم وتعيين الخبراء ثم
ايداع المبالغ واصدار قرارات الاستيلاء والطعن فى تقارير
الخبراء واعادة تعيين غيرهم مع امكان تكرار هذه الاجراءات

كلها من جديد مما يرفع من مصاريف هذه المشاريع بما لا يتفق مع الاقتصاد او مع تقديراتها الاولية

لائحة التنظيم

قصر الاشراف على الطرق العمومية المعتمدة

تقوم هذه اللائحة على الامر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٩٨ وتنحصر السلطة الممنوحة فيها للحكومة والهيئات المحلية فى الاشراف على المبانى التى تقام على جانبى الطرق العمومية المقرر لها خطوط تنظيم وفيما عدا اتباعهم لخط التنظيم فلأصحابها الحرية المطلقة فيما يختص بارتفاعات مبانيهم وطرازها ومواد بنائها وارتفاعات دورها مما شوه مدن القطر تشويها تاما وجعلها نماذج بعيدة عن الذوق السليم مع الخلط التام فى انظمة المبانى والفوضى فى اشكالها وطرازها وارتفاعاتها فاذا كان العقار لا يطل على طريق عمومى معتمد جاز لصاحبه أن يبنيه باى وضع شاء فى حدود ما يمتلك وليس لاى سلطة أن تجبره على اتباع وضع معين

حرية العمل فى الشوارع الخصوصية

وقد نصت المادة التاسعة من هذه اللائحة على انه لايجوز لاحد فتح طريق عمومى الا بعد استحصال على رخصة بذلك وتنازله للحكومة تنازلا قانونيا وبدون مقابل عن الاراضى التى تدخل فى الطريق المذكور كما انه يجب

عليه الاجراء على حسب الرسم الذى تعطيه له مصلحة التنظيم ولكن لا يحتاج الامر الى استحصال على رخصة إذا كان المراد فتح طريق خصوصى يسد طرفيه بدربزين أو باب أو جنزير لمنع المرور منه ومن هذا النص ترون أن الفقرة الاخيرة من هذه المادة قد سحبت من ايدى الحكومة والسلطات المحلية القوة التى اعطتها لها الفقرة الاولى لان الملاك كما تعلمون حضراتكم يتهربون منها بادعاء ان الطرق التى يفتحونها خصوصية فينشئونها بعروض أقل مما يتفق مع قوانين الصحة العامة وما تتطلبه حركة المرور الحديثة ولا يتنازلون عنها فى بادئ الامر احتماء بوضع الجنازير الموقتة التى لا تمنع المرور الا اسما فقط

ولو أننا فى البلاد التى تملك فيها السلطات المحلية مشاريع المياه والكهرباء تهدد دائما عند انشاء هذه المناطق بحرمانها من المياه والانارة عند ما يشرع فى تعميرها بشوارع ضيقة وملتوية وبدون ميادين ومتنزهات ولكننا قد وجدنا بالتجارب وفى جميع الاحوال تقريباً ان مثل هذا التهديد لا تقوم له قائمة اذ بعد ان تعمر هذه المناطق

بالسكان ترتفع شكواهم من اهمالها وحرمانها من خدمات المجالس فتجبر السلطات المحلية بعد زمن قليل على ادماجها فى الطرق العمومية وتجد بين يديها حارات ضيقة بدلا من شوارع فسيحة وكتلا متلاصقة من المبانى لا تتخللها المتنزهات أو الميادين للتهوية وربما أمكنها نزع ملكية بعض الأراضى الخالية بهذه المناطق لجعلها متنزهات بأثمان مرتفعة ولكنها لن تبلغ بكل مجهود نقوم به من الاصلاح ما ننشده من الكمال فى الشروط الصحية وأصول التخطيط وتنظيمها .

الحاجة الى تشريع جديد

كل هذه العيوب فى القوانين الحالية الخاصة بنزع الملكية ولائحة التنظيم أدت بنا من عهد بعيد الى التفكير فى وضع مشروع قانون جديد لتخطيط المدن يتفق مع ما يطلبه العهد الحاضر من التقدم السريع فى جميع سبل المعيشة وزيادة عدد السكان بالمدن لهجرة أهل الريف اليها مع تقدم الصناعات المحلية مما يستلزم زيادة طوائف العمال فيها كما أن سهولة النقل والمواصلات فى العصر الاخير أدت الى زيادة كبيرة فى حركة المرور بالمدن مما جعل الشوارع والحارات القديمة لا يمكنها مطلقا أن تتحمل هذه الحركة

الجديدة وازدحام السكان وتكدسهم فى الأحياء القديمة بالمدن أوجد حالة صحية غير مرغوب فيها وأصبح من الضرورى معالجتها قبل أن ترتفع أسعار الأراضى مما لا يمكن معه فى المستقبل القيام باصلاح شامل ولكنى انتظرت قيام وزارة الاشغال أو بلدية الاسكندرية بايجاد هذا القانون الجديد خصوصا مع ما تقوم به من المشاريع التى تكلفها ملايين من الجنيهات والظاهر أن انشغالها بهذه المشاريع أخرها عن القيام بتحضير هذا القانون الضرورى فاقدمت منذ عامين تقريبا على تحضيره مسترشدة بقوانين عدة ممالك غربية .

ولكنى فى الوقت نفسه قصرت تطبيقه على المجالس البلدية والمحلية والقروية أملا فى امكان سرعة اخراجه وتطبيقه خصوصا وان الملاك الاجانب فيما عدا مصر والاسكندرية وقليلون .

علاقة تخطيط المدن بمشروع مساكن العمال

وقد شجعنى على تقديمه للحكومة تشكيل لجنة تحسين مياه الشرب وردم البرك ومبانى العمال واهتمامها اهتماما كليا بانشاء هذه المبانى وتعلمون حضراتكم الصلة الكبيرة بين

تخطيط المدن ومبانى العمال اذ الواقع أنه لا يمكن القيام بتنفيذ ثانيهما وهو اقامة احياء العمال والطبقات الفقيرة وقراهم قبل البت فى السياسة الانشائية الكاملة لتخطيط المدن .

مشروع القانون الجديد

لتخطيط المدن

يتضمن مشروع هذا القانون جملة مبادئ جديدة اهمها فيما يأتى : —

اولا — تقييد شروط الانتفاع بالاملاك الخاصة لخدمة المصلحة العامة .

ثانيا — الاشتراك مع الملاك اشتراكا جزئيا فيما يربحونه من ارتفاع اسعار املاكهم وعقاراتهم نتيجة لتنفيذ مشاريع التخطيط الجديدة .

وترون حضراتكم تطبيق هذه المبادئ بالمادتين الثالثة عشرة والرابعة عشرة وبالمواد الثامنة عشرة الى الواحد والعشرين من مشروع القانون الجديد

قيود مباحة لا يدفع عنها تعويضات

فالمادة الثالثة عشر تنص على ان الاحوال التى لا تلزم فيها السلطات المحلية بدفع تعويضات عن تنفيذ مشروعات التخطيط العامة بسبب قصر استعمال المناطق فى اغراض معينة أو تخطيط الاراضى الخالية المعدة للبناء بشوارع لا تتجاوز عروضها عشرة امتار ولا تزيد مجموع مساحاتها عن ثلث مساحة الملك أو تحديد ارتفاعات المبانى أو تحديد مساحات مايغطى بالبناء من الاراضى المذكورة أو تحديد ما يترك فضاء حول المبانى أو تحديد مساحات حيشانها الداخلية أو تعيين خطوط البناء أو تعيين طراز ومواد البناء

مناطق الانتفاع

أما قصر استعمال المناطق فى اغراض معينة وعدم دفع تعويضات عن هذا التقييد فهو الضمان الوحيد لتنظيم الاحياء فى المدن وتخصيصها للاغراض التى تكون أكثر صلاحية لها .

احياء السكن

فالاراضى المرتفعة مثلا ذات الهواء الجاف أو التى تكون واقعة فى الشمال بعيدة عن البرك والمستنقعات اصلح مايكون لاقامة المساكن وتخصيصها لهذا الغرض وعدم السماح باستعمالها لاقامة المصانع والاماكن المضرة بالصحة

أو الخطرة والمقلقة للراحة فيه من المزايا الصحية مالا يخفى على حضراتكم وهو فى الواقع توجيه صحيح لطرق الانتفاع بالاملاك مما يرفع من قيمتها مع الوقت ويجعلها دائما صالحة للسكن .

المناطق الصناعية

أما الاراضى المنخفضة أو المجاورة للمواصلات البرية أو النهرية فتكون عادة اصلح لاقامة المصانع لاتصالها بطرق النقل مما يخفض من مصاريف ادارة هذه المصانع وتصريف بضائعها مع تسهيل الاشراف عليها أو تغذيتها بالمياه أو تصريف مخلفاتها بما يتفق مع الاقتصاد .

الشوارع التجارية

كما أن تخصيص بعض الشوارع الرئيسة أو الشوارع الثانوية المهمة لاقامة الحوانيت والاعمال التجارية البسيطة يمكن بواسطته تركيز هذه الاعمال فى المدن فى نقط معينة فيسهل بذلك شراء جميع الحاجيات منها مرة واحدة مع منع تشويه مناطق السكن باقامة حوانيت مبعثرة فى انحائها ولا يخفى أن مثل هذا التركيز يساعد كثيراً على نمو الحركة التجارية بالمدينة ويسهل اتصال اصحاب المحال التجارية ببعضهم اتصالا مفيداً لمتاجرهم .

درجات المساكن

أما تقسيم الاحياء الصالحة للسكن إلى درجات متفاوتة لأحجام المباني المنشأة عليها ودرجات سكانها ففيه فائدة كبيرة للملاك أنفسهم صيانة لاسعار أملاكهم فوق ما فيه من الفائدة التي تعود على السكان بجمع طبقات كل منهم في منطقة معينة فيسهل بذلك اتصالهم ببعضهم اتصالا اجتماعياً مفيداً ولا يجعل في التفرقة بينهم مجالا لانتشار المبادىء الاجتماعية الغير صحية .

يظهر من كل ذلك أن تقسيم المدن الى مناطق انتفاع لا تعود فائدته فقط على المجموع بل على الافراد والملاك على حد سواء .

نسبة مسطحات الشوارع وأقل عرض يسمح به

أما عدم دفع تعويضات عن المسطحات التي تحتاج اليها الشوارع متى كانت عروضها لا تزيد عن عشرة أمتار أو مساحتها لا تزيد عن ثلث الملك ففيه مزايا لا يستهان بها اذ أن عشرة الأمتار المحددة هي أقل عروض للشارع تطبيقا للاصول والمبادىء الصحية الجديدة وما يحتاج اليه الا من العام وحركة المرور حتى تتمتع المباني المنشأة على جانبي الطريق بنصيب وافر من الشمس والهواء فيمكن بذلك أن تتخلل الغرف

فى الادوار السفلى من المنازل ما تحتاجه من الشمس والهواء فتمتنع عنها الرطوبة خصوصا وان ارتفاعات المنازل فى الغالب لا يمكن أن تقل عن عشرة الأمتار المذكورة

الشوارع العريضة وغرس الاشجار

وفوق ذلك فان اشتداد حرارة الجو فى مصر فى أغلب فصول السنة يجعل الحاجة ماسة الى تعمم غرس الاشجار فى الشوارع بقدر الامكان ولا يتأتى هذا الا اذا كانت هذه الشوارع عريضة تسمح بأنشاء الارصفة االفسيحة التى تغرس فيها الاشجار وتتسع المشاة الذين يسيرون فى ظلها بعيدين عن إخطار العربات والسيارات

الشوارع العريضة ومقاومة الحريق

وكذلك فان وجود شوارع عريضة يساعد فى محاربة انتشار النار حيث ثبت لنا بالتجربة مراراً استحالة إدخال مضخات الحريق الكبيرة فى الحوارى الضيقة التى لا تزيد عروضها عن ستة أمتار مع كثرة تعاريجها وتلاصق مبانيها مما يساعدمساعدة كليةفى سرعة انتشار النيران وقت شبوبها ويؤدى فى كثير من الاحيان بضياع عدد كبير من المساكن فى مثل هذه الحوادث .

مصاريف انشاء الشوارع

ويجدر بى ان أذكر هنا لحضراتكم ان اغلب القوانين فى الخارج تفرض على الملاك اتاوة خاصة لرصف الشوارع وصيانتها كما أنها فيما يختص بأنشاء الشوارع الجديدة ترفض بتاتا استلام هـذه الشوارع الا بعد انشـاء مواسير المياه والصرف بهـا على حساب المنتفعين وتطالبهم بعـد ذلك بمصاريف صيانة هذه الاعمال .

وليس فيما نقترحه من التشريع الجديد شئ من ذلك سوى تضحية جزء من أملاكهم لايزيد عن ثلثها لانشاء الشوارع به إذ لايخفى أنه لايمكن استثمار هذه الاملاك فى أغراض البناء بدون انشاء الشوارع بها لتمكين الاهـالى والسكان من الوصول الى منازلهم والفارق بين وجهة نظرنا ووجهة نظر هؤلاء الملاك أننا نعتبر ان أقل عرض يمكن السماح به لهذه الشوارع هو عشرة أمتار وان أقل مساحة يجب على الملاك تخصيصها لهذه الشوارع لايجوز أن تقل عن ٣٣ ٪ من مساحة الارض وهى نسبة وصلنا اليها بعد عمل جملة مشروعات راعينا فيها جانب الاقتصاد الصحيح

ومبادئ الصحة وأصول التخطيط الحديث ولا يدخل فى حسابنا مايلزم للمتنزهات العمومية الكبيرة والميادين الفسيحة اللازمة لتنظيم حركة المرور والزيادة الناشئة عن ذلك ستتحملها السلطات المحلية .

أما الطرق الرئيسية أو الشوارع الخاصة بالنزهة فقد رأينا أنه لما كان الانتفاع بها غير قاصر على الملاك المقيمين على جانبيها الزمنا الهيئات المحلية بدفع التعويض اللازم لهؤلاء الملاك إذا كان عرض الشارع الرئيسى أكثر من عشرة أمتار أو إذا كان الضائع من الاملاك يزيد عن ثلث مساحة الملك الاصلى .

تحديد ارتفاعات المبانى

أما تحديد ارتفاعات المبانى والتقييد الخاص بذلك فقد قضت به ظروف العمار السريع خصوصاً فى المراكز التجارية بالمدن حيث يتغالى أصحاب الاملاك فى الانتفاع بملكهم فيقيمون المبانى العالية ذات الطبقات المتعددة مما حجب الشمس والضوء وحبس الهواء عن عدد كبير من البيوت المجاورة لهذه المبانى المرتفعة فاذا تجاورت هذه المبانى المرتفعة

انعدمت التهوية وتضاءل مقدار الشمس والنور فى طبقاتها السفلية .

والحقيقة أن الحرية المطلقة التى كانت ممنوحة فى السابق وعلى حسب التشريع القديم للملاك فى أن ينشؤا مايعن لهم على أملاكهم قد ظهر فى هذا العصر الاخير فسادها إذ ان ملكية الارض لاتستدعى ملكية الهواء والنور الذى فوقها وان حرية الانتفاع بهذه الارض الحرية المطلقة لا تبرر حرمان الجيران والمجموع من الحقوق الاخرى الطبيعية المشاعة بين الجميع مما ادى الولايات المتحدة بامريكا وهى التى كانت أكثر الممالك مغالاة فى ارتفاع مبانيها الى تحديد هذه الارتفاعات الآن وتقييدها بقيود شديدة على حسب المناطق المختلفة بالمدينة والأغراض المخصصة لهذه المناطق ففى أحياء الاعمال والمناطق التجارية المرتفعة القيمة يسمح باقامة المبانى الى ارتفاع معقول يناسب قيمتها الكبيرة ويتفق مع مبادىء الاقتصاد فى استثمارها ولكنه كذلك يتفق مع عروض الشوارع خصوصا وان زيادة عدد دور المنازل مع عدم الزيادة فى عروض الشوارع قد أدى الى ازدحام السكان

ازدحاما زادت بواسطته حركة المرور فى هذه الشوارع زيادة أصبحت الآن غير محتملة كما أصبح علاجها يكلف ما لا طاقة لهذه البلاد باحتماله .

أما المناطق السكنية فالواجب أن لا تزيد ارتفاعات مبانيها عن حد معقول وكلنا يعلم الحالة الصحية لمبانى الظاهر والفجالة والسكاكينى بالقاهرة بما لا يتفق مع عروض الشوارع بهذه المناطق كما لا يتفق أيضا مع المبادىء الاولية للصحة العامة .

مناطق الارتفاعات

وهكذا تقسم المدينة الى مناطق ارتفاعات يراعى فيه قيمة الأراضى ونوع الانتفاع ففى الأراضى المرتفعة القيمة يصرح بالبناء الى ارتفاعات كبيرة حتى يمكن الحصول على نسبة معقولة بين الثمرة ورأس المال ويسرى ذلك على أحياء الاعمال والتجارة لأنها محصورة فى جهات معينة يصعب تحويلها عنها كما أنه لا يتيسر فى أغلب الأحيان امتدادها ويتدرج هذا الارتفاع المسموح به حتى يكون أقله فى أطراف المدينة والضواحى المخصصة للأحياء السكنية وتكون

المدينة بذلك فى مجموعة مبانيها كأهرام معرضة للشمس والهواء من جميع وجوهه .

نسبة المبانى لمساحة الارض

أما تحديد ما يسمح بتغطيته بالبناء من الأراضى فقد أدى الى هذا التقييد ما ظهر من التصاق المبانى ببعضها وتغطية جميع المساحات بالبناء تغطية كلية للوصول الى اكبر ما يمكن من الكسب مع حرمان المقيمين بهذه المبانى من نصيبهم من الشمس والتهوية الا من جانب واحد وهو الجانب المطل على الشارع وفوق ذلك فهذه الطريقة ألا وهى عدم ترك مساحات متناسبة بين المبانى وبعضها من الخلف تعرض الغرف الداخلية لأنظار الجيران وتكشفها لكل المطلين على المناور الداخلية كما أنها تجعلها قريبة فى أغلب الأحيان من دور المياه المقابلة لها مما يعرض صحة ساكنيها للخطر .

ومن هذا يظهر أن تعيين نسبة ما يغطى من المساحة بالمبانى فى كل من احياء المدينة ضرورى جداً ليس فقط للصحة العامة بل ولراحة السكان أنفسهم وقد ظهر بتطبيقه فى الممالك الغربية ان الملاك يقدرون الآن فائدته الكبيرة ويقبلون مثل هذا التقييد بكل ارتياح ولكل مدينة نظام

خاص يناسبها فتقسم الى مناطق يغطى بالبناء فى كل منطقة منها نسبة معينة تتفق مع موقع الارض ومع طرق الانتفاع بالمبانى كما أنه يسمح لقطع الأراضى التى على نواصى الشوارع بتغطية نسبة أكبر من غيرها لأنها تنال نصيبها من الشمس والهواء من ناحيتين مطلتين على الشارع كما أن المناطق المخصصة للأعمال والحوانيت والمخازن التجارية يسمح فيها بتغطية نسبة كبيرة لأنها ليست مخصصة للاقامة والسكن فلا يستدعى الأمر ترك جزء كبير منها فضاء وتقل نسبة ما يغطى بالمبانى فى الضواحى وأطراف المدن بما يتناسب مع طبقات السكان المخصصة لهم

وقد اتبعت القوانين الانجليزية نظاما مخالفا لهذا فيما يختص بتقييد ما ينشأ على أراضيها من المبانى وذلك عن طريق تحديد عدد البيوت المسموح بانشائها على الفدان الانجليزى الواحد والبيت لعائلة واحدة وأقصى ما يسمح به اثنا عشر منزلا للفدان الواحد وهو المتبع فى الأحياء المخصصة لمبانى العمال وتقل هذه النسبة بحسب مناطق وطبقات السكان الى عشرة وثمانية وستة وأربعة وبيت واحد للفدان ويمكن

لحضراتكم تقدير المساحة المتروكة فضاء تطبيقا لهذه القواعد اذا اعتبرنا أن تقييد عدد المنازل للفدان الواحد بأثنى عشر وهى أسوأ الحالات عندهم يقضى بعدم تغطية أكثر من خمس المساحة بالمبانى .

ولا يخفى أن تحديد ما يسمح بتغطيته بالمبانى بهذه الطريقة ينتج عنه اتساع مساحات المدن اتساعا كبيراً فتزيد بذلك الأراضى المعدة للبناء والتى كانت من قبل أراضى زراعية فهو بهذا فى الواقع يعود بالمنفعة المالية على أكبر عدد ممكن من ملاك الأراضى الزراعية فلا يحصر هذه المنفعة فقط فيمن ساعدهم الحظ على وجود أراضيهم الزراعية ملاصقة للمدن.

أما تحديد ما يترك فضاء حول المبانى وتحديد مساحة الحيشان الداخلية فانها مرتبطة تمام الارتباط بالتقييد السابق شرحه وتعود على الملاك والسكان بنفس الفوائد والمزايا الصحية التى ذكرناها .

خطوط البناء

أما تعيين خطوط للبناء عدا خطوط للتنظيم فالمقصود به أن لا يسمح للملاك فى بعض الأحوال بأقامة مبانيهم على الصامت بل يتحتم عليهم الدخول عن خطوط التنظيم

بمسافات ويقيمون على خطوط التنظيم أسوارا بارتفاعات محددة.

وهكذا تنتفع الأملاك بحدائق مطلة على الشارع وتزيد بذلك المسافات بين المبانى المتقابلة من الجانبين مع ابقاء عروض الشوارع على ما هو عليه والغرض من ذلك هو تخطيط الشوارع الثانوية التى تقل فيها حركة المرور بعروض تتفق مع الاقتصاد فى مصاريف الانشاء والصيانة مع المحافظة على عروض كبيرة بين المبانى المقامة على جانبيها للتهوية والشمس بواسطة هذه الحدائق الأمامية الخاصة كما أنه يمكن أيضا الانتفاع بتطبيق هذه الشروط فى الشوارع الكبيرة كشوارع النزهة والشوارع المطلة على الانهار وذلك لأمكان تنسيقها تنسيقا يحفظ خلوتها وجمالها .

ولا يفوتنا أن نذكر أن تطبيق مثل هذا المبدأ فى الشوارع الثانوية تظهر فائدته الكبرى بعد مرور عدد من السنين تصبح فيها هذه الشوارع الثانوية شوارع رئيسية لا يمكنها أن تحتمل حركة المرور الشديدة بدون زيادة فى عروضها فتضم هذه الحدائق الأمامية أو بعضها الى الشارع ويتم توسيعه بنفقات قليلة

وربما قيل بأن فى هذا افتياتا كبير على حقوق الملكية والانتفاع بكامل الملك ولكن فى الواقع أن هذا المبدأ الأخير لا يخرج عن كونه تطبيقا لمبدأ تحديد المساحة التى يسمح بتغطيتها بالمبانى وما يترك فضاء حولها .

طرز ومواد البناء

أما الحالة السابعة والأخيرة من هذه المادة فتنص على امكان تعيين طراز ومواد البناء وأجبار الملاك على اتباع ما يعين لهم من هذا القبيل ولا أظن انى فى احتياج كبير لتبرير هذا المبدأ وكلنا يعلم أن المبانى التى يقام أغلبها الآن طبقا لنماذج غير متناسقة أو مناسبة لروح المكان وتاريخه وقومية أهله أو متآلفة بعضها مع البعض الآخر كل ذلك مع مخالفتها مخالفة صريحة للأصول الفنية الصحيحة وبعدها كل البعد عن الجمال الحقيقى والذوق السليم وهى حال لا يجوز السكوت عليها وعلاجها أن لا يسمح للملاك تحت ستار الحرية المطلقة فى الانتفاع باملاكهم بان يشوهوا من جمال شوارع المدن بهذا الخلط فى الطراز والألوان .

فلهذه الاسباب جميعها يصبح من الضرورى أن يكون لدى السلطات المحلية سلطة قانونية كافية تمكنها من الاشراف

التام على ذلك بما يضمن الوصول الى الغاية المنشودة من تجميل المدن وتنسيقها .

ولهذا أثره البالغ فى تهذيب النفوس وتقوية ملكة الفن والذوق السليم فيها لأنها تجد فى المدن الجميلة التى تكون وحدة فنية متآلفة خير وسط تعيش فيه .

تحسين الاملاك نتيجة لتنفيذ مشاريع التخطيط

الى هنا ينتهى الكلام فى موضع تقييد شروط الانتفاع بملكية الافراد بما يتفق مع منفعة الجميع وننتقل الى الكلام على المبدأ الثانى المذكور فى صدر هذه المحاضرة الا وهو الاشتراك مع الملاك اشتراكا جزئيا فيما يربحونه من أسعار أملاكهم وعقاراتهم نتيجة لتنفيذ مشاريع التخطيط الجديدة .

وقد نصت المادة الرابعة عشرة فى مشروع القانون المقترح على جواز الاستيلاء من الملاك على ما يوازى نصف قيمة التحسين الذى يطرأ على أملاكهم بسبب عمل مشروع التخطيط .

وقبل ان أبدأ بتبرير هذا المبدأ الجديد اريد أن اذكر لحضراتكم انه ليس بالمبتدع ولا هو فى الواقع بالجديد حيث قد اقرته جميع الممالك الغربية من عهد بعيد واثبته المشرع

المصرى فى قانون نزع الملكية الحالى ولكنه فقط قيد تطبيقه تقييدا كبيراً حيث لم يسمح بتخفيض أكثر من نصف قيمة الضائع مهما انتفع المالك الاصلى وارتفعت اسعار الملك الباقى له نتيجة لتخطيط جديد والظاهر ان فى هذا غبنا كبيرا على الحكومة والسلطات المحلية التى تقوم بتحمل جميع مصاريف فتح الشوارع الجديدة إذ ربما ارتفعت اسعار الاملاك المنتفعة بهذه المشاريع انتفاعا كبيراً ولكن لا يمكن أن تطالب الحكومة هؤلاء الملاك بالاشتراك فى مصاريف هذه المشاريع بأكثر من نصف قيمة الاملاك الضائعة منهم فيها وذلك على اساس قيمتها قبل تنفيذ هذه المشاريع .

وفوق ذلك فقد اهمل المشرع فى قانون نزع الملكية الحالى اهمالا تاما اشراك الملاك الذين سينتفعون انتفاعا مباشرا من هذه المشاريع بدون اخذ شئ من أملاكهم وذلك بازالة المبانى التى تفصلها عن الشوارع الجديدة فتصبح بعد ان كانت مطلة على حوارٍ ضيقة أو ملتصقة بمبانى أخرى مطلة على شوارع عريضة أو ميادين فسيحة فترتفع بذلك قيمتها ارتفاعا باهظا وينتفع ملاكها انتفاعا كبيراً بدون أن

يشتركوا فى مصاريف انشاء هذه الشوارع التى تكلف الخزينة العامة أو الهيئات المحلية مصاريف كبيرة كما هو حاصل الآن فى شارع الخليج الجديد وشارع الازهر وشارع الامير فاروق

وبديهى أنه ليس من العدالة ان يتحمل المجموع وهو دافعو الضرائب البلدية فى الهيئات المحلية مصاريف فتح شوارع جديدة بنفقات باهظة وفى الوقت نفسه يرون الملاك على جانبى هذه الشوارع الجديدة ترتفع قيمة املاكهم ارتفاعا لاحد له بدون أن يشتركوا اشتراكا جزئيا فى مصاريف هذه الاعمال ومن هذا يرى أن المبدأ فى منتهى العدالة إذ أنه لا يطالب المنتفعين باكثر من نصف قيمة انتفاعهم نتيجة لمشروع من مشاريع التخطيط لم يكن لهم فيه عمل مباشر.

التوسع فى الاستيلاء على الاراضى

وبقى الآن أن نتكلم تفصيلا عن بعض مبادئ أخرى يقترحها مشروع القانون الجديد أهمها مانصت عليه المادة الثامنة عشرة بجواز استيلاء السلطات المحلية بنزع الملكية او بالتسوية على أى قطعة أرض داخلة فى حدودها إذا كانت هذه الارض لازمة لتنفيذ أى عمل من الاعمال المنصوص عنها فى مشروع التخطيط والغرض من هذه المادة هو منح

الهيئات الحرية المطلقة فى العمل بما تقتضيه لوازم التوسع فى العمران على اساس الاصول الفنية الصحيحة التخطيط .

والحقيقة أن حصر نزع الملكية للمنفعة العامة فقط كما قضت به مواد قانون نزع الملكية الحالى يحرم على المجالس تحريما تاما امتلاك مساحات كبيرة ملاصقة للمدن وتخطيطها تخطيطاً فنيا صحيحا بالمتنزهات والشوارع العريضة والميادين الفسيحة وتوجيه زيادة العمار فى المدن فى النواحى الصحية التى تجمع كل المزايا اللازمة من جهة المواصلات والموقع والمناخ الى آخره بالرغم من أن هذه السلطات المحلية هى أصلح الهيئات لتنفيذ مثل هذه المشاريع بما يتفق مع المصلحة العامة بدون مراعاة المنفعة التجارية إذ أن ترك هذه الاعمال للأفراد أو للشركات لا يمكن مطلقا أن يخلو من الفوضى فى الحالة الاولى والحرص على المنفعة المادية لأصحاب الشركات فى الحالة الثانية وفى كلتا الحالتين يعود الضرر على المصلحة العامة نفسها .

نزع ملكية أراض لمناطق صناعية

وفوق ذلك فان هذه المادة تمكن السلطات المحلية من تقسيم المدن الى مناطق انتفاع كالمناطق الصناعية وغيرها وقد

سبق الكلام على استحالة حصر الصناعات فى منطقة واحدة اختيرت لاجلها وذلك لارتفاع أسعار الأراضى بها متى علم الملاك ان أصحاب المصانع مجبرون على اقامتها بهذه المنطقة مما استحال معه تطبيق قانون المناطق الصناعية استحالة تامة أما إذا كان للمجالس أو للحكومة الحق فى نزع ملكية مساحات كبيرة متى ما ظهر لها صلاحيتها لاقامة المصانع بها فلا يوجد ما يمنع من حجز مثل هذه المناطق للمصانع والتصرف عن طريق البيع فيها بأثمان معقولة وشروط تتفق مع الصحة العامة ولا تساعد على المضاربات المالية .

توسع السلطات المحلية الألمانية امتلاك الاراضى

ومن المفيد أن أذكر هنا توسع السلطات المحلية فى المانيا توسعا كبيرا فى امتلاك الأراضى الفضاء التى تحيط بمدنها من جميع النواحى حتى أدى ذلك الى امتلاكها ما لا يقل عن ٨٠ ./· من هذه الاراضى الفضاء فى دائرة اختصاصها ومن الغريب أن هذه السلطات المحلية أجاز لها القانون الاتجار رسميا فى هذه الأراضى فهى تقوم بتخطيطها وتعمرها على أكمل وجه يتفق مع أصول الصحة العامة والمبادىء

الهندسية الحديثة واعادة بيعها بربح جزيل تنفقها فى مصالحها الحيوية.

الاعمال البلدية ذات الصفة التجارية

والواقع أنه لا يوجد ما يمنع المجالس من الاشتغال بالأعمال التجارية ما دام الغرض الحقيقى هو الوصول الى خدمة الجمهور بطريق مباشر أو غير مباشر خصوصا وانها تقوم الآن محل شركات الاحتكار القديمة فى توزيع المياه بالمدن والانارة العامة والنقل المشترك بطريق السيارات أو الترام الى غير ذلك من الاعمال التى لا تختلف عن الاعمال التجارية فى شىء الا بتأثيرها التأثير المباشر على راحة الجمهور ومنفعته.

ازالة المناطق غير الصحية

وقد نصت المادة التاسعة عشرة من مشروع التخطيط على السماح للهيئات المحلية فى أن تنزع ملكية منطقة باكملها ترى أنها غير صحية وان اصلاحها لا يكون الا بازالتها واعادة تخطيطها حيث ظهر عمليا أن المناطق غير الصحية والمنشأة على ممر السنين والاعوام بطريقة تجارية صرفة والمكدسة فيها السكان فى مبان لا تصلح لاقامة الحيوان لا يمكن الوصول الى تحسينها الا بعمل حاسم كهذا وهذه المناطق كثيرة وموجودة فى كافة المدن وليس أدل على سوء حالتها الصحية

من الابحاث التى قامت بها بلدية الاسكندرية تفصيلا فى مناطقها غير الصحية والتى قامت بها مصلحة الصحة بحى بولاق بمدينة القاهرة حيث ظهر ان عدد الذين يقيمون فى الغرفة الواحدة يصل فى الاحيان الى إثنى عشر شخصاً مع ماهى عليه هذه الغرف من عدم التهوية والضيق وحرمانها من الشمس والنور .

تأثير فتح الشوارع الجديدة على الاحياء القديمة

وقد زادت هذه الحالة سوءا ماترتب على كثرة انشاء الشوارع وتوسيعها فى السنين الاخيرة خصوصاً إذا كان هذا الانشاء والتوسيع فى الاحياء الوطنية التى يسكنها عدد كبير من العمال والطبقات الفقيرة فيجبرون على السكن فى المنازل المجاورة للشوارع المفتوحة فيتضاعف بذلك الازدحام فى هذه المناطق وتزداد الحالة الصحية سوءا .

نزع ملكية أكثر من عروض الشوارع

تنص المادة العشرون على جواز نزع ملكية العقارات والاراضى على جانبى الشوارع المستجدة الى مسافة تساوى ضعف عرض الشارع ثم التصرف فى هـذا المقدار بالبيع وخلافه بالشروط التى تراها الهيئات المحلية ضرورية لحسن نظام الشوارع وجمال تنسيقها ولا يخفى الغرض المقصود من

ذلك حيث يمكن بواسطة ضمان تنسيق المباني على جانبي الشوارع المنشأة حديثاً على طراز مخصوص يتفق مع أهمية هذه الشوارع وفخامتها كما أنها لا تسمح بترك بقايا الاملاك المنزوع ملكيتها بمساحات وأشكال لا تصلح مطلقاً لإنشاء مبان جديدة جميلة عليها . فاذا نزعت هذه البواقى فيما سينزع على جانبي الشارع أمكن ضمها إلى المبانى الملاصقة وبذلك يمكن التخلص من الاجزاء المشوهة كما هو مشاهد الآن فى بعض قطع فى الشوارع التى تم فتحها حديثاً كشارع الامير فاروق مثلا

فوق ذلك فان ترك مثل هذه القطع غير الصالحة للبناء على جانبي الشوارع الجديدة تشوه من منظرها الى عدد كبير جداً من السنين حتى يتم انتقال ملكيتها وضمها الى العقارات المجاورة وتشييدها عمائر جميلة .

ولا يخفى أن نزع ملكية ضعف عرض الشارع من الجانبين يسمح أيضاً بتعديل اتجاهات الشوارع المقاطعة للشوارع المنشأة حديثاً بما يتفق مع حركة المرور وفى الوقت

نفسه بتحسين كبير فى شكل القطع التى على نواصيها لامكان حسن بنائها من الوجهة المعمارية .

ومما لاشك فيه ان تطبيق مثل هذا المبدأ يعوض جزءا كبيرا من مصاريف نزع الملكية لانشاء الشارع الجديد ان لم يسمح فى بعض الاحيان بربح مالى يزيد عما صرف على نزع الملكية خصوصا اذا كان فتح هذه الشوارع فى أحياء عقاراتها رخيصة كما انه ليس فيه افتيات على اصحاب الاملاك الاصليين ماداموا سيتقاضون تعويضا كاملا عن املاكهم المنزوعة على حسب قيمتها الفعلية قبل فتح هذه الشوارع .

تعديل حدود الأملاك وإعادة توزيعها

تنص المادة الواحدة والعشرون على انه فى حالة وجود قطع أرض كثيرة وصغيرة لملاك عديدين وتصير هذه القطع بسبب خطها بشوارع غير منتظمة الشكل والوضع وغير صالحة لاقامة مبان مناسبة وصحية يجوز للهيئات المحلية ان تضم هذه القطع الصغيرة بعضها الى البعض الآخر وإن تعيد تقسيمها الى قطع منتظمة الشكل وتوزعها على الملاك بنسبة قيمة ملك كل منهم بعد استنزال ما يضيع منها الشوارع

المخططة ويدفع لكل مالك التعويض اللازم اذا زاد مقدار ما يضيع من ملكه عن ثلث المساحة .

ومن الغريب أن السلطات المحلية الألمانية قد طبقت هذا المبدأ الجميل فى سنة ١٨٧٠ مع أننا بنظام التوريث الاسلامى ونظام الرى بالقطر المصرى أحوج الى تطبيقه من أى مملكة أخرى فى العالم اذ لا يخفى على حضراتكم نتيجة توزيع الاراضى الزراعية على الورثة العديدين من تقسيمها الى شرائح ضيقة تنتهى جميعها الى الترعة أو المصرف أو السكة الزراعية فتصبح هذه الشرائح مع مضى السنين ومع تكرار التوريث ضيقة جدا ولو أنها تصلح للزراعة ولكنها عند تخطيطها لا تصلح لاقامة المبانى ومثل هذه الحالة موجودة فى جميع الأراضى الزراعية الملاصقة المدن والتى اصبحت الآن مع التوسع فى العمار وزيادة عدد السكان أراض صالحة للبناء لقربها من المدن القائمة ولكنها لا تصلح مطلقا من حيث شكلها مهما كانت مساحتها فاذا ترك ملاك مثل هذه القطع لانفسهم لا يمكنهم فى أى زمن من الازمان الوصول الى الاتفاق فيما بينهم على إعادة تقسيم أملاكهم

القائمة على الشوارع الجديدة مما يجعلها صالحة للبناء لتمكينهم من استثمارها عن طريق البيع أو إقامة المبانى عليها ولذلك كان من الضرورى النص صراحة على امكان القيام بمثل هذا التقسيم وإعادة التوزيع جبرا لمصلحة الملاك انفسهم والمصلحة العامة ويكفى لتبرير مثل هذا المبدأ الجديد القاء نظرة سطحية على خرائط فك الزمام وما حوته من شرائح القطع الزراعية التى لو أنشئت بها الشوارع لا يمكنهم الانتفاع بها كأراض زراعية لمنع الرى والصرف عنها بأنشاء هذه الشوارع كما أنها لا تصلح بشكلها الحالى كاراض للبناء مع أنها فى الغالب تكون بمساحات تكفى فى مجموعها إذا عدلت أشكالها لأقامة المبانى عليها .

هذه هى المبادئ الجديدة التى يتكون منها مشروع القانون وهى كلها لها نظائرها فى كافة قوانين البلاد الاخرى وعلى الاخص انجلترا والمانيا والولايات المتحدة والسويد وبلجيكا وهولاندا وإيطاليا وكندا والهند وهى الممالك التى استرشدنا بقوانينها فى تحضير مشروع هذا القانون وقد

طبقت بنجاح وفوائد جليلة على المدن وأخذ الرأى العام فى السنين الاخيرة يتفهم مراميها ويعرف الغرض منها وبدأ يلمس مزاياها الاقتصادية والعمرانية ولم يعد يعتبرها قيوداً خاصة يراد منها الارهاق وتقييد الحريات كما كان ينظر اليها فى بادئ الامر وصار التعاون فى تطبيقها تعاونا على تجميل المدن وتحسينها وجعلها خليقة بعصر النور الذى يعيش فيه الجيل الحاضر والاشتراك فى تنفيذها عمل أدبى وانسانى واجتماعى جليل وخطوة نبيلة فى سبيل تهيئة المعيشة الرغدة والحياة الطيبة السعيدة لأهل المدن .

وكلما ارتقى الرأى العام وزادت مداركه التهذيبية وخلقت فيه الروح الاجتماعية كلما كان تطبيق هـذه القواعد سهلا هينا وهى فى حاجة الى هذا التعاون والتأييد من جانب الرأى العام أكثر مما هى فى حاجة الى أن تكون شديدة فى تطبيقها .

وأما باقى مواد المشروع فهى تنظيم العمل والعلاقة بين الهيئات المحلية وبين وزير الداخلية المشرف على كافة الاعمال البلدية فهى تعطى الهيئات المحلية حق عمل هذه المشروعات

بالحرية التامة والطريقة المثلى التى تناسب أحوالها المحلية وتعطيها حق اعتماد هذه المشروعات كما أنها تجبر بعض الهيئات على عمل هذه المشروعات إذا أحجمت أو تهاونت فى القيام بعملها .

وهى كذلك تعطى الهيئات المحلية حق اعتماد المشروعات الخصوصية التى يقدمها الملاك عن أراضيهم القابلة للتعمير فى دائرة اختصاص هذه الهيئات

وقد احتطنا احتياطاً كليا لمنع استبداد المجالس بالملاك وتعسفهم لأسباب محلية أو عدم المساواة بينهم سواء كان ذلك فى تحضير مشروعات التخطيط أم تنفيذها فاستبقينا لوزير الداخلية وهو المشرف على هـذه المجالس حق اعتماد مشاريع التخطيط والاشراف على تنفيذها محافظة على حقوق الملاك وعدم تعريض المنفعة العامة للمؤثرات المحلية كما أن الكفاءات الفنية التى تحت تصرف وزارة الداخلية تسمح دائماً بمعاونة المجالس معاونة كلية فى تحضير مثل هذه المشاريع

تطبيقا لأحدث المبادئ الفنية مع مراعاة الظروف الخاصة لكل مدينة .

وقبل أن أختم محاضرتى . أريد أن أذكر بالشكر صديقى المرحوم محمد بك سليم الذى قام بمعاونتى هو وحضرة على افندى المليجى المهندس بقسم البلديات معاونة كلية فى تحضير هذا المشروع كما أنى أرجو قبول معذرتنا جميعا اذا كان القالب الذى تقدمت به بهذا المشروع لا يتفق مع الاصول والقواعد التشريعية الصحيحة خصوصا وإننا لم نقصد به الا جمع أحدث المبادىء لقانون التخطيط وتعديلها بما يتفق مع ظروفنا الخاصة وترك وضعها فى الشكل القانونى للأخصائيين فى ذلك

وفيما يلى مشروع القانون كما قدمته للسلطات العليا من ثمانية أشهر تقريبا ؟

١٧ مايو ١٩٢٩ (محمد عرفان)

مشروع قانون تخطيط المدن

المادة الأولى

وجوب عمل مشروعات التخطيط

على جميع الهيئات المحلية (أى المجالس البلدية والمحلية والقروية فى المدن والقرى التى يبلغ عدد سكانها عشرة آلاف نفس أو أكثر وفى المدن والقرى التى يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف نفس اذا رأى وزير الداخلية أن من المصلحة العامة عمل مشروع تخطيط لها أن تقرر عمل مشروعات عامة أو جزئية لتخطيط تلك المدن والقرى تشمل أجزاءها المبنية وجميع الأراضى الفضاء التى فى دائرة اختصاصها وعليها عرض قراراتها على وزير الداخلية للموافقة .

المادة الثانية

دوائر اختصاص الهيئات المحلية

تحدد كل مدينة أو قرية بحدود ثابتة لأعمال البلدية تعمل بمعرفة الهيئة المحلية ولا يكون هذا التحديد نافذا إلا بعد موافقة وزير الداخلية وصدور المرسوم الملكى به .

المـادة الثالثة

حق وزير الداخلية فى اصدار قرار بعمل مشروع

إذا امتنعت الهيئات المحلية المنصوص عنها فى المادة الأولى عن إصدار قرار بعمل مشروع التخطيط فلوزير الداخلية الحق فى اصدار هذا القرار وتبليغه للهيئات المذكورة لتنفيذه .

المـادة الرابعة

جواز عمل مشروعات التخطيط

يجوز للهيئات المحلية التى يقل عدد سكانها عن عشرة آلاف نفس ان تقرر عمل مشروعات تخطيط عامة أو جزئية وتعرض قرارها على وزير الداخلية للموافقة .

المـادة الخامسة

الزمن اللازم لعمل المشروع

على الهيئات المحلية التى وافق وزير الداخلية على قرارها بعمل مشروع تخطيط أو صدر لها منه قرار بذلك ان تحضر مشروع التخطيط وتقدمه اليه للاعتماد فى مدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الموافقة أو صدور القرار

حق وزير الداخلية فى عمل المشروعات على نفقة الهيئات المحلية

المـادة السادسة

اذا لم تقم الهيئات المحلية المنصوص عنها فى المادة الخامسة

بتحضير مشروع التخطيط فى المدة المحددة فى هذه المادة أو عجزت عن القيام به فلوزير الداخلية الحق فى تحضير المشروع على نفقتها

المادة السابعة

المشروعات الخصوصية

يجوز للملاك أن يقدموا مشروعات تخطيط لاملاكهم الى الهيئات المحلية الكائنة تلك الاملاك فى دوائر اختصاصها وللهيئات المحلية أن توافق على تلك المشروعات كما قدمت لها أو أن تعدل فيها .

المادة الثامنة

حق وزير الداخلية فى اعتماد المشروعات الخصوصية

إذا رفضت الهيئات المحلية اعتماد مشروعات التخطيط المنصوص عنها فى المادة السابعة فلوزير الداخلية الحق فى اعتماد هذه المشروعات كما هى أو بالتعديلات التى يرى ادخالها عليها إذا وجد أن ذلك ضرورى للمصلحة العامة .

المادة التاسعة

حق الوزير فى التعديل والالغاء

لوزير الداخلية الحق فى تعديل أو الغاء مشروعات التخطيط أو اجزاء منها بعد عرضها على الهيئات المحلية ويكون رأى الوزير قطعياً فى النهاية .

المادة العاشرة

المرسوم الملكى الخاص بالمشروعات

مشرعات التخطيط العامة أو اجزاؤها التى يوافق عليها وزير الداخلية يستصدر بها مرسوم ملكى وتصير هذه المشروعات نافذة ولها قوة القانون بمجرد نشر المرسوم بالمشروع فى الجريدة الرسمية

المادة الحادية عشرة

امتناع الهيئات المحلية عن تنفيذ الاعمال

إذا تباطأت الهيئات المحلية أو امتنعت عن تنفيذ محتويات مشروع التخطيط — وتطبيق نصوصه ورأى وزير الداخلية أن تأخير تنفيذ كل أو بعض محتويات المشروع مضيع لمزاياه فله الحق أن يأمر بتنفيذها أو يباشره على نفقة الهيئات المحلية وذلك ضمانا لسرعة الوصول الى القصد من المشروع .

المادة الثانية عشرة

لجنة التثمين

تتألف فى كل هيئة محلية لجنة دائمة لتثمين العقارات اللازمة لتنفيذ المشروع وتقدير قيمة التحسين أو التعويض المنصوص عنها فى المواد الرابعة عشرة أو السابعة عشرة من —

١ — اللجنة المستديمة أو المأمورية البلدية

٢ — مهندس الهيئة المحلية

٣ — اثنين يعينهما وزير الداخلية

٤ — مندوب من مصلحة نزع الملكية

المادة الثالثة عشرة

الاحوال التى لا يدفع فيها تعويضات

لايجوز للملاك أن يطالبوا بالتعويض المنصوص عنه فى المادة السابعة عشرة بسبب نصوص المشروع التى تتناول ما يأتى :—

١ — قصر استعمال المناطق فى أغراض معينة

٢ — تخطيط الأراضى الخالية بشوارع لا تتجاوز عروضها عشرة أمتار ولا تزيد مجموع مساحتها عن ثلث مساحة كل ملك

٣ — تحديد ارتفاعات المبانى

٤ — تحديد ما يغطى بالبناء من أى قطعة أرض

٥ — تحديد ما يترك فضاء حول المبانى ومساحة الحيشان الداخلية

٦ — تعيين خطوط البناء

٧ — تعيين طراز ومواد البناء

المادة الرابعة عشرة

الاستيلاء من الملاك على نصف التحسين فى عقاراتهم بسبب مشروع التخطيط

يجوز للهيئات المحلية أن تستولى من الملاك على ما يوازى نصف قيمة التحسين الذى يطرأ على عقاراتهم أو أراضيهم بسبب عمل مشروع التخطيط وقيمة هذا التحسين هى الفرق بين قيمة العقار أو الارض قبل صدور قرار الهيئة المحلية بعمل مشروع التخطيط بمدة اثنى عشر شهرا وقيمتها بعد تنفيذ المشروع .

المادة الخامسة عشرة

وقت تقدير التحسين وكيفية تحصيله

يحدد ميعاد استحقاق نصف قيمة التحسين المنصوص عنه فى المادة الرابعة عشرة وتبين طريقة سداده بقرار تصدره الهيئة المحلية ويوافق عليه وزير الداخلية ثم يصدر به قرار وزارى وبمجرد صدور هذا القرار تصبح نصف قيمة التحسين الموافق عليها رسوما بلدية خاصة على العقار يجرى تحصيلها بالطرق الادارية

المادة السادسة عشرة

زيادة التحسين فى قيمة العقار او الارض

إذا كانت قيمة التحسين الواردة فى المادة الرابعة عشرة اكثر من القيمة الحالية للعقار أو الأرض وجب

على الهيئة المحلية أن تشترى العقار أو الارض بالثمن الحالى اذا طلب المالك ذلك

المادة السابعة عشرة

تعويض الملاك

يجوز للملاك الذين يصيب أراضيهم أو عقاراتهم اضرار بسبب تنفيذ مشروعات التخطيط ان يحصلوا من الهيئة المحلية على تعويضات توازى هذه الاضرار وذلك مع عدم المساس بما ورد فى المادة الثالثة عشرة

المادة الثامنة عشرة

نزع ملكية أراضى لازمة لمشروع التخطيط

يجوز للهيئات المحلية أن تستولى بالاتفاق أو إجباريا على أى قطعة أرض داخلة فى حدودها إذا كانت هذه الأرض لازمة لتنفيذ أى عمل من الأعمال المنصوص عنها فى المشروع أو المرتبطة به

المادة التاسعة عشرة

نزع ملكية مناطق غير صحية

للهيئات المحلية الحق فى أن تنزع ملكية منطقة بأكملها إذا رأت أن حالتها الصحية ونظامها ووضع مبانيها سيئة بسبب

ضيق طرقها وإزدحام السكان فيها على أن تعيد تخطيط هذه المنطقة بشوارع متسعة طبقا للأصول الصحية والهندسية

المادة العشرون

نزع ملكية أكثر من عروض الشوارع

علاوة على ما يلزم للهيئات المحلية من الأراضى أو العقارات لفتح شوارع جديدة أو توسيع شوارع حالية — يجوز لها أن تستولى على جانبي هذه الشوارع الى مسافة تساوى ضعف عرض الشارع على عقارات وأراض للتصرف فيها بالبيع أو خلافه بالشرط التى تراها ضرورية لحسن نظام الشارع وجمال تنسيقه

المادة الواحدة والعشرون

حق الهيئة المحلية في تعديل حدود الاملاك الصغيرة

فى حال وجود قطع أرض صغيرة كثيرة مملوكة لملاك عديدين وتصير هذه القطع بسبب خطها بشوارع غير منتظمة الشكل والوضع وغير صالحة لإقامة مبانٍ مناسبة وصحية يجوز للهيئات المحلية أن تضم هذه القطع الصغيرة بعضها إلى البعض الآخر وأن تعيد تقسيمها الى قطع منتظمة الشكل وتوزعها على الملاك بنسبة قيمة ملك كل منهم بعد استنزال ما يضيع منها فى الشوارع

المخططة ويدفع لكل مالك التعويض اللازم إذا زاد مقدار مايضيع من ملكه عن ثلث المساحة

المادة الثانية والعشرون

الترخيص بالاعمال قبل اعتماد مشروع التخطيط

بمجرد صدور قرار الهيئة المحلية بعمل مشروع تخطيط وموافقة وزير الداخلية على هذا القرار يمتنع بتاتا إقامة أبنية أو منشآت جديدة وكذلك تعديل أو تعلية الأبنية والمنشآت القائمة وذلك فى دائرة اختصاص الهيئة المحلية إلا بترخيص كتابى من الهيئة المحلية وموافقة وزير الداخلية بالكيفية التى يرى أنها لاتعوق مشروع التخطيط

المادة الثالثة والعشرون

تعويض الملاك الذين رخص لهم باعمال قبل المشروع

يجوز للملاك الذين يرخص لهم باقامة مبان أو منشآت قبل اعتماد مشروع التخطيط أن يحصلوا على تعويضات توازى النفقات التى تكبدوها مقابل ازالة الاعمال التى تمت وذلك فى حالة اعتماد المشروع على غير الوجه الذى رُخّص به باجراء الاعمال .

المـادة الرابعة والعشرون

حق وزير الداخلية فى اصدار اللوائح والتعليمات

يصدر وزير الداخلية من اللوائح والتعليمات ما يراه ضروريا لتنظيم عمل مشروع التخطيط والصورة التى يعمل بها وكيفية تنفيذ الاعمال التى تنص عليها هذه المشروعات .

المـادة الخامسة والعشرون

العمل باللوائح الحالية

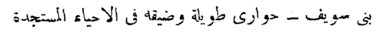
يظل معمولا بجميع اللوائح والتعليمات السائرة فى دائرة اختصاص الهيئات المحلية الى أن يتم صدور اللوائح والتعليمات التى نصت عنها المادة السابقة والى أن يصدر المرسوم بمشروع التخطيط إلا فيما يتعارض منها مع نصوص هذا القانون فان نصوص هـذا القانون هى التى يعمل بهـا بمجرد نشرها فى الجريدة الرسمية .

تحريراً فى ١٢ يوليو سنة ١٩٢٨

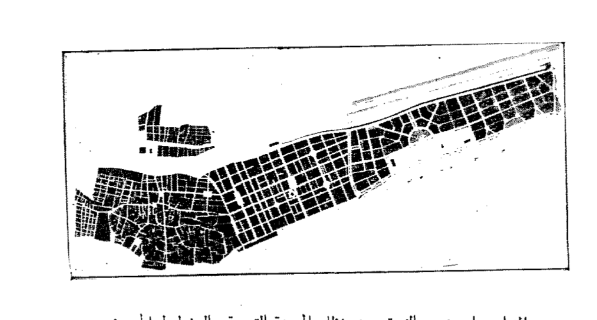
ل . ج .



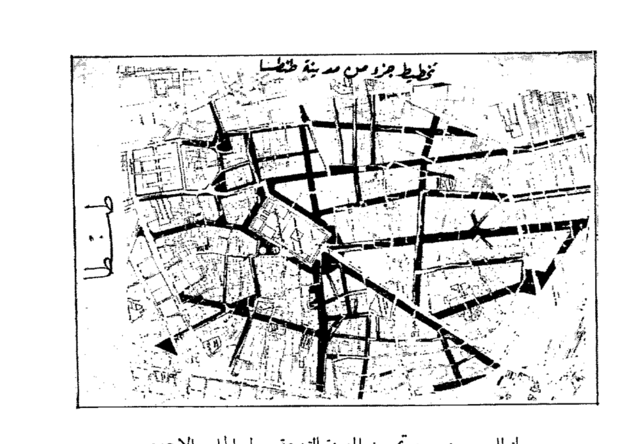
سمالوط ــ مناظر مألوفة فى الريف المصرى



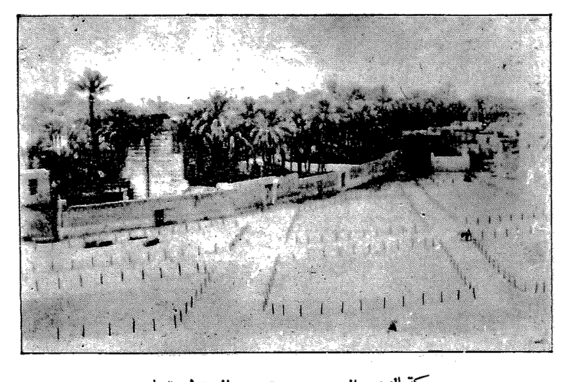
بنى سويف ــ حوارى طويلة وضيقه فى الاحياء المستجدة



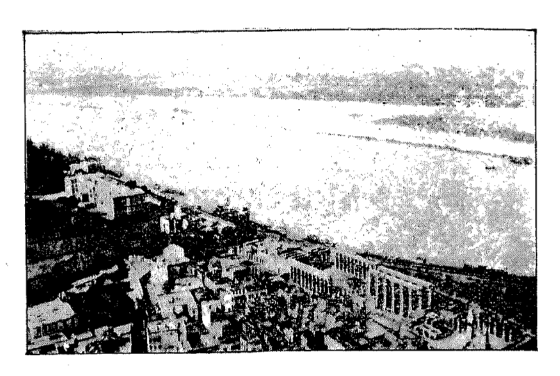
المنيا ـــ لتوضيح الفرق بين نظام المدينة القديمة والتخطيط الحديث
فى الجهات المستجدة



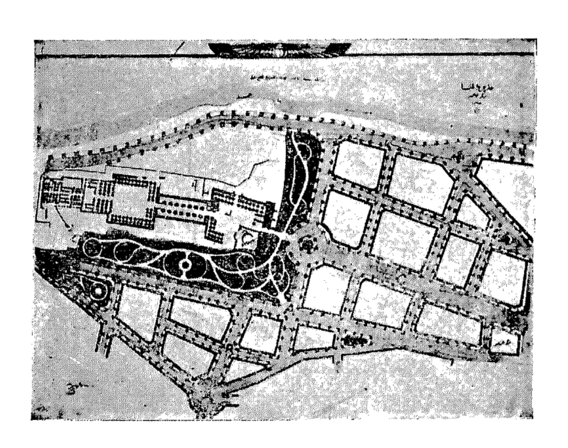
طنطا ـ مشروع تحسين المدينة القديمة حول الجامع الاحمدى



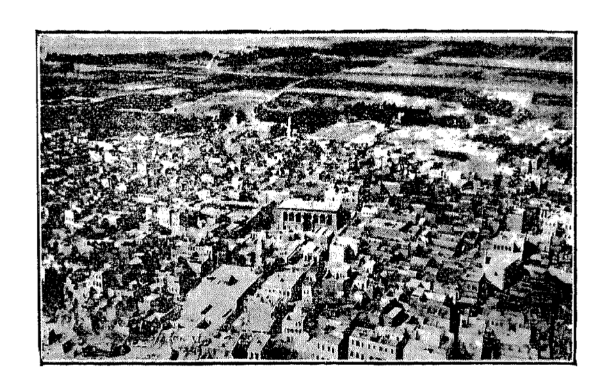
بركة الفشن التي ردمت وقسمت الى قطع للبناء



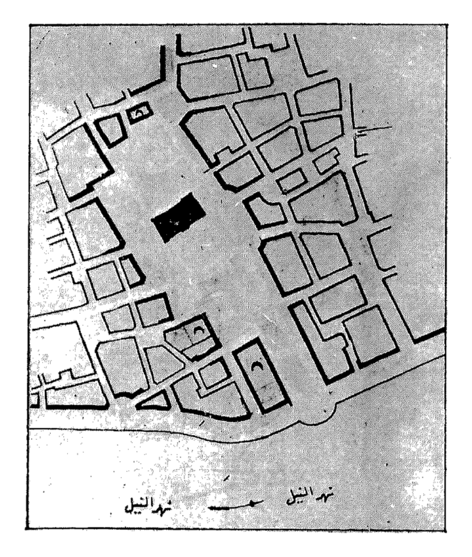
الاقصر ــ منظر من الطيارة لمعبدها الشهير وحوله مجموعة المنازل الحقيرة التى تزال باجمعها لتكون ميدانا عاما



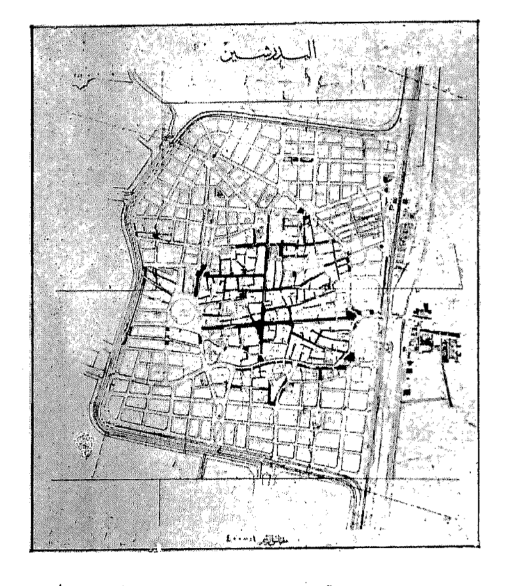
الاقصر ــ مشروع تخطيط المنطقه حول معبد الاقصر



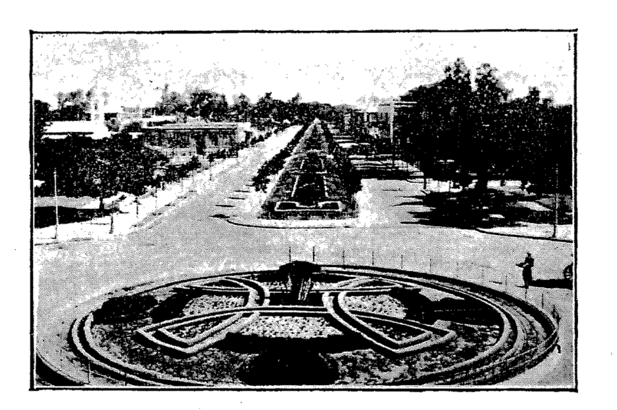
اسنا ــ منظر من الطيارة يبين المعبد الاثرى وسط العشش الحقيره



اسنا ــ مشروع تخطيط المنطقة حول المعبد الاثرى



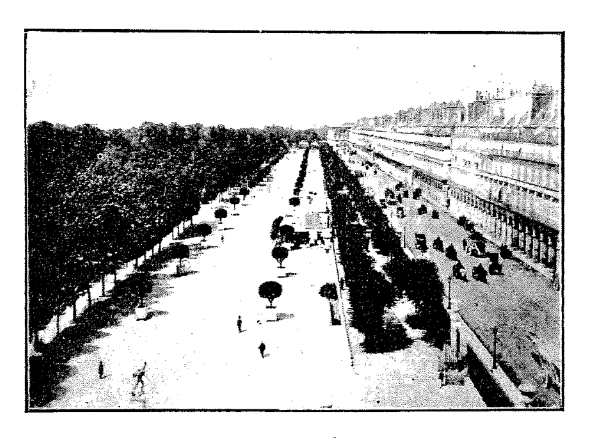
البدرشين ـ مشروع تخطيط البدرشين وما حولها من الاراضى الخالية



الاسماعيلية ــ شارع المحطة مثال من جمال التنسيق مما يمكن تعميمة فى سائر المدن المصريه



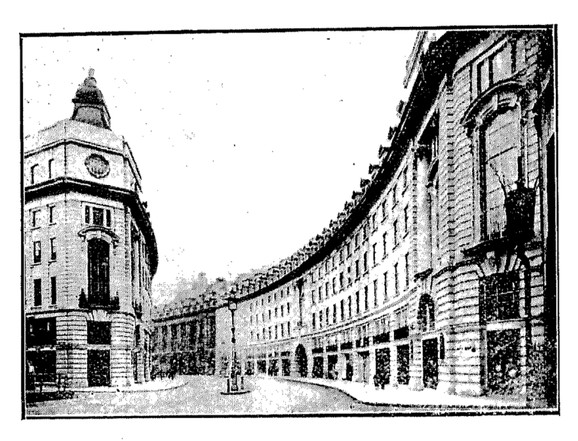
مدينة دانزج ـ منظر يبين تأثير الاختلاف فى ارتفاعات طبقات المنازل على منظر الشارع



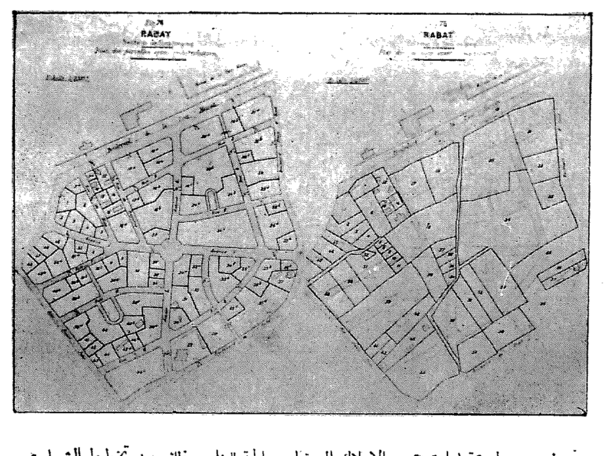
باريس شارع ريفولى ــ يبين تأثير تساوى ارتفاعات المبانى فى منظر الشارع



بور سعيد ــ شارع أوجيني يبين عدم التناسق فى المبانى المقامة على جانبه
مما يؤثر فى منظر الشارع



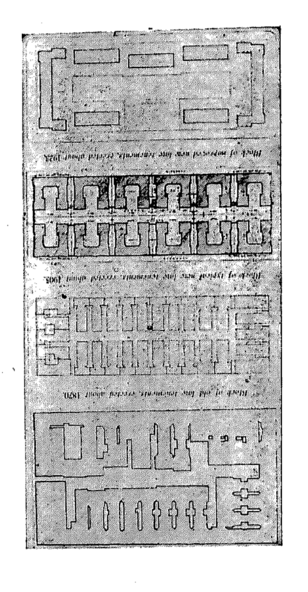
لندن شارع ريجنت ــ نموذج من تنسيق المبانى على طراز واحد وتأثير شارع فى منظر الشارع



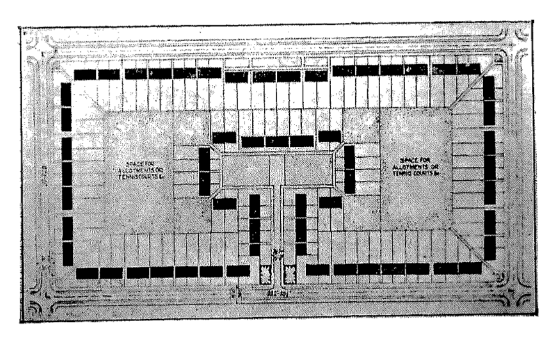
نموذج من طريقة اعادة تقسيم الاملاك الى قطع صالحة للبناء وذلك بعد تخطيط الشوارع



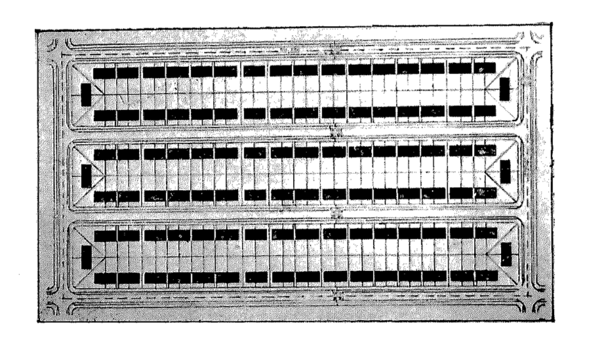
الاسكندرية ـ نموذج من العشش الحقيرة



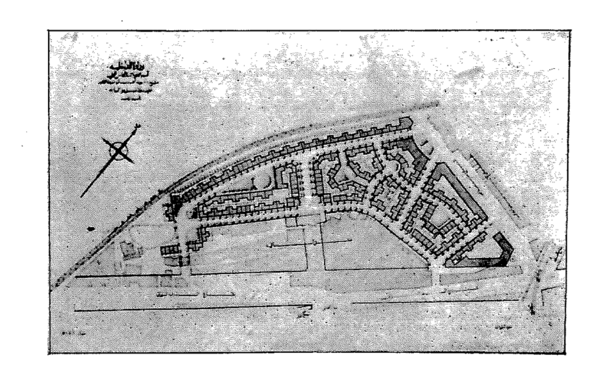
التغييرات المتبعة فى طرق تخطيط المساكن فى أمريكا



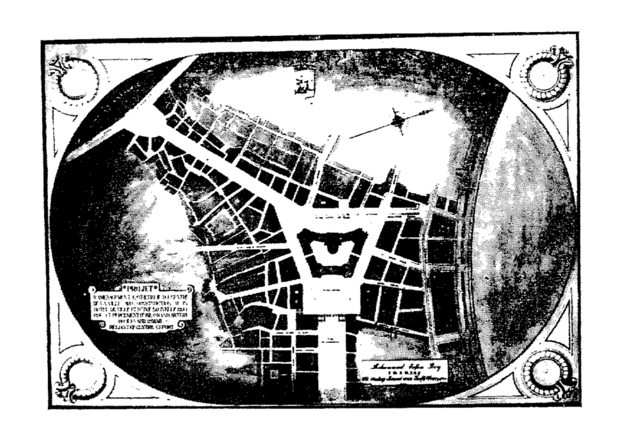
تخطيط المساكن ـ نموذج من تخطيط صحي حديث



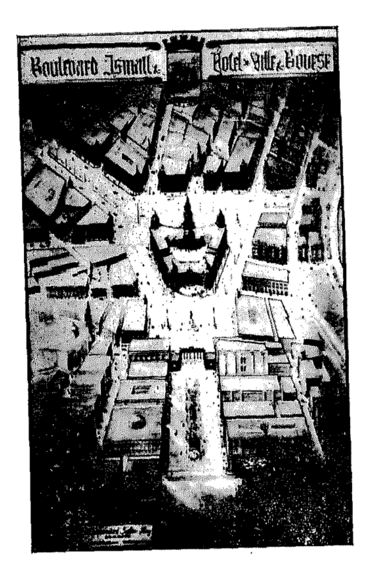
تخطيط المساكن ـ نموذج من تخطيط تجارى قديم



بيوت العمال بمدينة القاهرة تخطيط منطقة تل معمل البارود بالسيدة زينب



مسقط افقي ــ مشروع شارع وميدان اسماعيل بالاسكندريه



رسم منظور عن ميدان وشارع اسماعيل بالاسكندرية ويرى فيه
بناء البورصة ودار البلدية الجديدين

